Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91/B „Östlich der Manskestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lehrte, den 24.08.2004 L.S. i. V. gez. Spennes
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 28.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 20.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lehrte, den 24.08.2004 i. V. gez. Spennes
Die Bürgermeisterin

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage: ALK, Flur 19, Flurstück 45/14, Flurstück 13/28 u.a.
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet. (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5) Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.
Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessung- und Katasterbehörde mitzuteilen (§5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 11.08.2004 L.S. gez. Haase
Öffentl. Best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 09.08.2004 gez. Hinrichsen
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 21.01.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91/B „Östlich der Manskestraße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91/B „Östlich der Manskestraße" und der Begründung haben vom 03.02.2004 bis 04.03.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehrte, den 24.08.2004 i. V. gez. Spennes
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung vom ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91/B „Östlich der Manskestraße" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91/B „Östlich der Manskestraße" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehrte, den.....
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91/B „Östlich der Manskestraße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 24.08.2004 i. V. gez. Spennes
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.09.2004 im Amtsblatt Nr. 35 für die Region Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91/B „Östlich der Manskestraße" ist damit am 09.09.2004 in Kraft getreten.

Lehrte, den 18.10.2004 gez. Vos
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91/B „Östlich der Manskestraße" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91/B „Östlich der Manskestraße" nicht geltend gemacht worden.

Lehrte, den .....
Die Bürgermeisterin

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91/B „Östlich der Manskestraße" sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

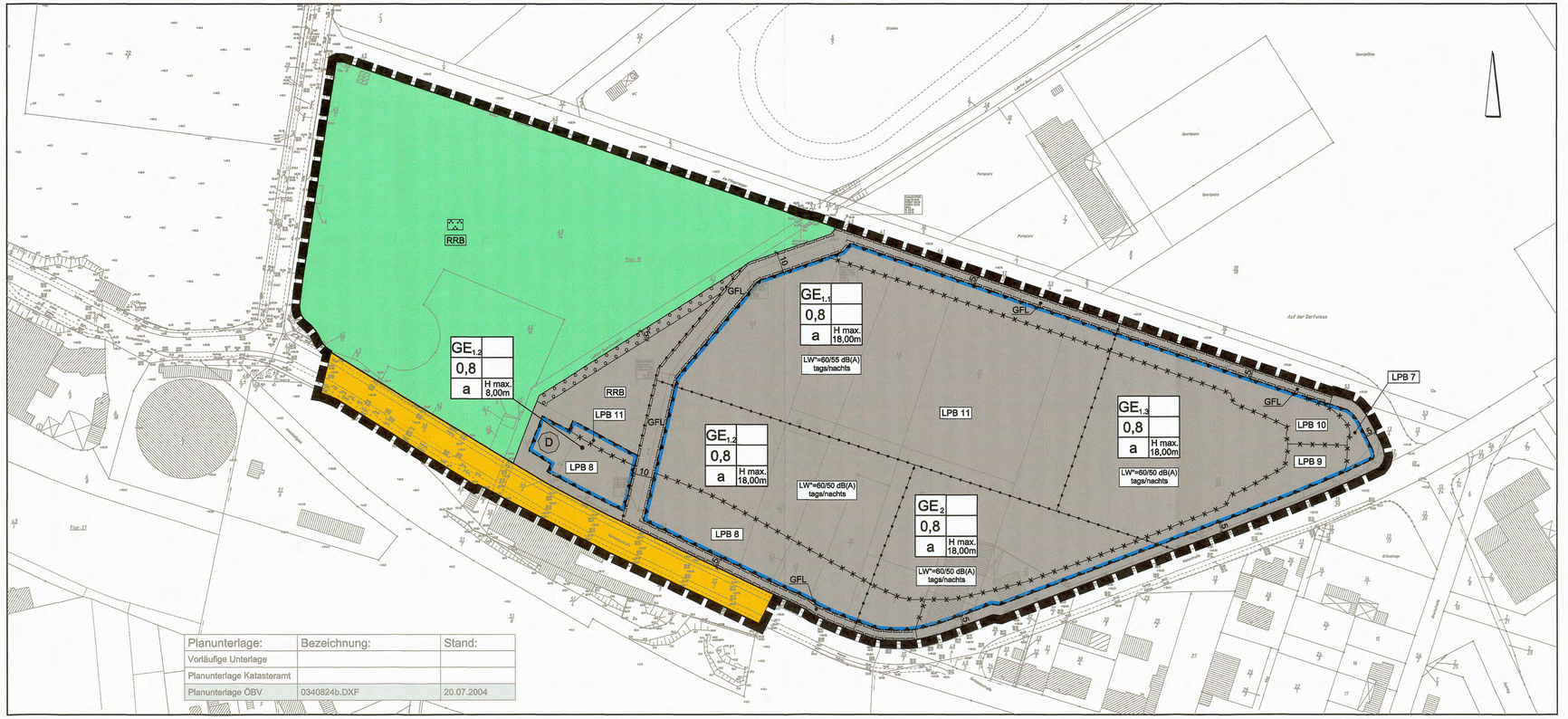
Lehrte, den .....
Die Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lehrte, den .....
Stadt Lehrte
Die Bürgermeisterin

gezeichnet:	U. St.	K. Heise			
geprüft:	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen			
Datum:	05.08.2004	02.11.2004			



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137); zuletzt geändert durch Artikel 12 OLG-VertrÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [2] BauNVO)

1.1 In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 2 sind alle gemäß § 8 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.

1.2 In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig. Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise nur im Zusammenhang mit Produktion und Dienstleistungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB)

2.1 In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 [4] 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 [4] 3 BauNVO nicht überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 [1] 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

3.1 In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt. Dies meint die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, wobei auch bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m sowie beidseitige Grenzabstände zulässig sind.

4. Bauliche Höhen (§ 9 [2] BauGB und § 16 BauNVO)

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen für baulich untergeordnete Gebäudeteile und technisch bedingte Anlagen die auf der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen um 2 Meter überschritten werden. Die festgesetzten Höhen dürfen durch Werbeanlagen nur ausnahmsweise überschritten werden.

4.2 Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ist jeweils das Straßenniveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. öffentlichen Verkehrsfläche, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront.

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 [1] 16 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zwischen der Manskestraße und dem Gewerbegebiet ist die Anlage von Regenwasserrückhaltebecken mit den zugehörigen Leitungen und Bauwerken zulässig. Die erforderliche Größe wird im wasserrechtlichen Verfahren geregelt, die Lage und Gestaltung ist Gegenstand der Gestaltungskonzeption für die Grünflächen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 [1] 20 BauGB)

6.1 Das anfallende Oberflächenwasser in den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2 ist, soweit es die geohydrologischen Gegebenheiten zulassen, zu versickern.

6.2 Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Oberflächenwasser zunächst einer Regenrückhalteeinrichtung auf den Bauflächen zuzuführen.

6.3 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 2 sind die Freiflächen (nicht bebaute und nicht befestigte Flächen) gärtnerisch zu gestalten sind. Es sind Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Von der Festsetzung ausgenommen sind Grundflächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser genutzt werden.

7. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 [1] 21 BauGB)

7.1 Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen in den Gewerbegebieten GE 1.1 bis GE 2 zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger belastet.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 [1] 24 BauGB)

8.1 In den mit Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten und nach Lärmpegelbereichen gegliederten Baugebieten sind die unten stehenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung) von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen einzuhalten. Die Festsetzungen gelten für Wohn- und Büroräume:

Lärmpegelbereich (s. Planzeichnung)	Lärmpegelbereich je nach Lage der Gebäudefassade			
	Nordseite	Südseite	Westseite	Ostseite
7	V	V	IV	V
8	III	IV	III	III
9	III	IV	III	III
10	IV	III	III	III
11	III	III	III	III

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume
	dB(A)	[dB(A)]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

8.2 Für alle aufgeführten Festsetzungen zu den erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßen wird die Ausnahme festgelegt, dass bei anderweitiger Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes (zum Beispiel Anordnung der Gebäude, Wohnungs- und Bürogrundrisse) von den Bestimmungen abgewichen werden darf.

8.3 In den Gewerbegebieten dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, durch die die zugeordneten flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² nicht überschritten werden (siehe Hinweis Nr.1):

GE 1.1	60 dB (A) tags	55 dB (A) nachts
GE 1.2	60 dB (A) tags	50 dB (A) nachts
GE 1.3	60 dB (A) tags	50 dB (A) nachts
GE 2	60 dB (A) tags	50 dB (A) nachts

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25a BauGB)

9.1 Innerhalb der in den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entsprechend den Vorgaben der Anlage zu § 2 (3) der Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB eine Anpflanzung von Gehölzen anzulegen. Es sind die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 [6] BauGB)

1. Der sich im Plangebiet befindliche Wasserturm wird entsprechend der Denkmalschutzliste der Stadt Lehrte nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hinweise

1. Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schallleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schallleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.
   Dabei ist das Betriebsgrundstück ggf. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung r > 1,5 d entspricht, mit d als relevanten Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r.
   Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose im folgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
   Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Dz (berechnet gem. VDI-Richtlinie 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenleistungspegels zugerechnet werden.
   Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungswerte (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-Richtlinie 2714) und zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegel zugerechnet werden.
2. Das Planungsgebiet liegt über dem Salzstock von Lehrte-Sehnde. Das natürliche Risiko der Erdfallbildung kann nicht ausgeschlossen werden. Es werden daher für Neubauten Sicherungsmaßnahmen in Anlehnung an den Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987 empfohlen. Das Planungsgebiet ist in Gefährdungskategorie 3 eingestuft.

Örtliche Bauvorschriften

1. Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation hat aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu erfolgen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Schwarzerle	*Alnus glutinosa*
Sandbirke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*

Pflanzliste 2: Sträucher

deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus oxyacantha*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Waldgeißblatt	*Lonicera periclymenum*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Stachelbeere	*Ribes grossularia*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Himbeere	*Rubus idaeus*
Grauweide	*Salix cinerea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Traubenholunder	*Sambucus racemosa*
Wasserschneeball	*Viburnum opulus*

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

H max. 18,00m — Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

GFL — mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

LW" = 65 / 50 dB(A) tags / nachts — Maximal zulässiger Schallleistungspegel

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB — Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

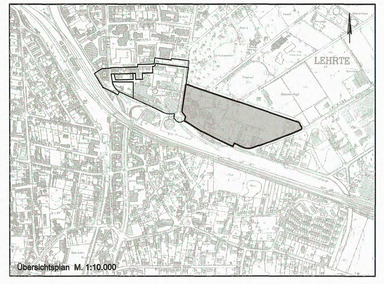
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

STADT LEHRTE

Bebauungsplanung 00/91 "Lehrte Mitte"
Teilplan:
Bebauungsplan Nr. 00/91/B
"Östlich der Manskestraße"

mit örtlicher Bauvorschrift



Übersichtsplan M. 1:10.000

07.01.2004 M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473